17.0 **Hinweis:** Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmalig bebaut werden, ist gem. § 51 a Landeswassergesetz NW vor Ort zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Durchführung des Freistellungsverfahrens einzuholen ist.

18.0 **Hinweis:** Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 mm– max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach erfolgt eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst (der Bezirksregierung Düsseldorf 300865, 40408 Düsseldorf) zu benachrichtigen.

19.0 **Hinweis:** Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

20.0 **Rechtsgrundlagen für das 3. Änderungsverfahren:**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141, ber. 1998 I.S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259).

21.0 **Festsetzung:**
Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

22.0 **Festsetzung für das Gewerbegebiet:**
Gemäß § 1(5) i.V. mit § 1(9) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen, wirtschaftlichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und sowell die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat.

23.0 **Ergänzung der Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl I S. 1818).

24.0 **Hinzukommende Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5)3 BauGB).

siehe textliche Festsetzung lfd. Nr. 25.3

25.0 **Altlasten**
Kennzeichnungen und Hinweise

25.1 **Kennzeichnung:**
Im Untergrund des gekennzeichneten Bereiches sind erhöhte Feststoffgehalte für die Parameter Blei, Kupfer und Zink sowie PAK festgestellt worden. Sollten in dem Bereich bauliche Veränderungen vorgenommen werden oder die Fläche entsiegelt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal einzuschalten.

25.2 **Kennzeichnung:**
Da in dem gekennzeichneten Bereich im Boden gesundheitsschädliche PAK - Gehalte nachgewiesen worden sind, die mit Sickerwasser ins Grundwasser eingetragen werden können, ist die dort vorhandene Versiegelung der Fläche beizubehalten. Eine Änderung der Nutzung, bzw. Entsiegelung der Fläche ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Regelungen zur Behandlung der Altlast sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu treffen.

25.3 **Hinweis:**
Für die hinweislich eingetragenen Bereiche ist bei Bodeneingriffen dringend empfohlen die schadlose und ordnungsgemäße Entsorgung der Böden mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal abzustimmen.

5.0 —

zu 2.6 An den zur Lüttringhauser Straße weisenden Häuserfronten sind nur Nebenräume zulässig. Sofern an diesen Häuserfronten aus Gründen der Grundrissgestaltung Teile von Wohn- und Schlafräumen unvermeidbar sind, dürfen diese dort keine notwendigen Fenster besitzen und keine sonstigen Öffnungen, die einen Schalleintritt ermöglichen.

5.1 **Hinweise:**
Die R- und S-Kanäle sind hinweislich eingetragen.

6.0 —

zu 3.0 **Landschafts- und Naturschutz**

Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen

Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen

7.0 —

zu 4.0 —

8.0 —

8.1 **Mit Geh- (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BBauG)**

zugunsten der Allgemeinheit (All.)

zugunsten der Anlieger (Anl.)

8.2

zu 2.2 Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sind nicht festgesetzt.

9.0 **Satzung**
für die Gestaltung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 344 - Lüttringhauser Straße -

Auf Grund der §§4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) in Verbindung mit §81 Abs.1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/ SGV. NW 232) wird folgende Satzung erlassen:

§ 1 Notwendigkeit der Satzung
Die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.344 - Lüttringhauser Straße - geplante Eigenheimbebauung soll von einzelnen Bauherren realisiert werden. Um die städtebaulich erwünschte Einheitlichkeit der vorgesehenen Doppelhäuser und Hausgruppen zu gewährleisten, ist es erforderlich, bestimmte gestalterische Auflagen festzusetzen. Auf diese Weise kann im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 344 der Gefahr vorgebeugt werden, dass durch allzu unterschiedliche und von einander stark abweichende Bauweisen ein unharmonisches bzw. städtebaulich unbefriedigendes Gesamtbild entsteht.

§ 2 Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für Teile des Bebauungsplanes Nr. 344, der begrenzt ist durch die Straßen Nibelungenstraße, Gasstraße, Blaffertsberg, Kottsiepen und Lüttringhauser Straße. Die betreffenden Teilbereiche sind in einem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, näher gekennzeichnet. Der Lageplan liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude Wuppertal- Barmen, Große Flurstraße 10 Zimmer 155, öffentlich aus.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind von der Satzung bezüglich der Bauweise und der Gebäudehöhen (§3 der Satzung), der Festlegung der Dachform und der Dacheindeckung (§4 der Satzung) und der Gestaltung der Fassaden (§5 der Satzung) die Flurstücke 112, 135, 136 und 137 in Flur 20 (an der Ferdinand- Lassalle- Straße) Gemarkung Ronsdorf betroffen (s. auch den beigefügten Übersichtsplan).

§ 3 Bauweise und Gebäudehöhen
In dem in § 2 näher bezeichneten Geltungsbereich der Satzung sind Baukörper in der Länge, Breite und Höhe in jedem einzelnen Doppelhaus und in jeder Hausgruppe einheitlich auszuführen.

§ 4 Festlegung der Dachform und Dacheindeckung
In dem in §2 näher bezeichneten Geltungsbereich der Satzung sind nur Gebäude zulässig mit Satteldach (SD) und Pultdach (PD). In den einzelnen Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten und Dacheindeckung auszuführen.

§ 5 Gestaltung der Fassaden
Für die Gebäudefassaden sind folgende Materialien wahlweise zu verwenden: Schiefer, Putz oder Anstrich, Klinker und Kalksandstein. Diese Materialien sind in jedem Doppelhaus oder in jeder Hausgruppe einheitlich zu verwenden.

§ 6 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (Stadtbote 18/85).

Die Gestaltungssatzung ist vor ihrer Bekanntmachung hinweislich eingetragen, nach Rechtskraft nachrichtlich übernommen (§9(6)BBauG).

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

10.0 —

11.0 Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach §8 BauNVO, die gewährleisten, dass die von diesen Betrieben und Anlagen ausgehenden Immissionen tagsüber 60dB(A) und nachts 45dB(A) nicht überschreiten.

12.0 -

13.0 -

14.0 **Festsetzung für die Gemeinbedarfsfläche:**

14.1 Gemäß §9(1)5 BauGB (Turnhalle) sind schulische und außerschulische Veranstaltungen zulässig. Außerschulische Veranstaltungen sind Veranstaltungen, die einen öffentlichen, kulturellen oder politischen Charakter haben, sowie die vereinssportliche Nutzung der Turnhalle.

14.2 An der hinteren Grundstücksgrenze ist eine 1.5 m breite Hecke (§9(1)25a BauGB) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit nachfolgend genannten Straucharten durchzuführen: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna und oxyacantha).

14.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die als Flachdach ausgeführten Dächer zumindest extensiv zu begrünen (§9(1)25a BauGB). Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen und ist mit einer Sedum-Gras-Kräuteinsaat zu versehen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten. Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so ist auf die Gütean forderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA, 1995) oder des RAL - Gütezeichens abzuheben. Der Mindestbedeckungsgrad von 60% im abnahmefähigen Zustand (also nach mindestens einem Sommer und einem Winter) muss nachgewiesen werden. Bei der Färbung des Substrates muss die Vermeidung der Überhitzung der Bodenschicht beachtet werden. Sehr dunkel gefärbte Substrate mit hoher Wärmeleitfähigkeit sollten nicht eingesetzt werden.

14.4 Die Fassaden sind zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung ist eine Auswahl nachfolgender Kletterpflanzen zu verwenden: Pfeifenwinde (Aristolochia durior), Trompetenblume (Campsis radicans), Clematis in verschiedenen Sorten, Jasmin (Jasminum nudiflorum), Kletterrosen in verschiedenen Sorten (§9(1)25a BauGB).

15.0 **Hinweis:** Zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens (Januar 2001) für die Grundstücke Lüttringhauser Straße 130 (Flurstück 213) und Ferdinand-Lassalle-Straße (Flurstück 109) liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. Es sei aber darauf hingewiesen, dass das Altlast– Verdachtsflächenkataster fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bez. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist unverzüglich die UBB der Stadt Wuppertal, Ressort Umwelt, Grünflächen und Forsten, Geschäftsteam Altlasten (R 103.23) zu benachrichtigen.

16.0 **Hinweis:**
Die auf dem Grundstück (Flurstück 213) vorhandene Grundwassermessstelle ist zu erhalten und die Zugänglichkeit jederzeit zu gewährleisten. Eine Änderung der Überbauung der Messstelle ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Ressort 103.23 (Geschäftsteam Altlasten) möglich. Gegebenenfalls ist eine neue Grundwassermessstelle zu errichten.

Stadt Wuppertal

1.0 **Rechtsgrundlagen**
siehe Urplan Deckblatt A und Deckblatt B

2.0 **Festsetzungen**

2.1 **Für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Abgrenzung von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.11 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BBauG)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GE Eingeschränktes GE (§1(4)2 BauNVO). Die Einschränkung für das jeweilige Baugebiet ist unter der lfd. Nr. 11.0 eingetragen.
GI Industriegebiet (§9 BauNVO)

2.12 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BBauG)
II Zahl der Vollgeschosse (§§16, 17 und 18 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt (§17(4) BauNVO).
0,4 Grundflächenzahl (§§16, 17 und 19 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (§§16, 17 und 20 BauNVO)
8 0 Baumassenzahl (§§16, 17 und 21 BauNVO)
Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet.

2.13 Bauweise (§9(1)2 BBauG)
o offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
e Abweichende offene Bauweise (§22(4) BauNVO) -Hallen oder Gebäude über 50m sind zulässig-

2.14 Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BBauG)
überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§23(1) BauNVO).

Baugrenze (§23(3) BauNVO)

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

2.15 Die Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BBauG)
Firstrichtung

2.16 Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§9(1)4 BBauG)
St Stellplätze
Abgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen

2.17 Flächen für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BBauG)
Schule
Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf

2.2 **Verkehrsflächen (§9(1)11 BBauG)**
Straßenbegrenzungslinie
Anzupflanzender Baum
F Fußweg
P Parkplatz
Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 **Grünflächen (§9(1)15 BBauG)**
Öffentliche Grünfläche
Art der Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz - Spielbereich B (Nr. 2.12 Spielflächenerlass)
Spielplatz - Spielbereich C (Nr. 2.13 Spielflächenerlass)
Teichanlage. Die Eintragung hat nur hinweisliche Bedeutung.

2.4 **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§9(1)18 BBauG)**
Flächen für die Forstwirtschaft

2.5 —

2.6 **Flächen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Vorkehrungen zu treffen sind (§9(1)24 BBauG)**
Flächen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Vorkehrungen zu treffen sind (§9(1)24 BBauG).

An den zur Lüttringhauser Straße weisenden Häuserfronten der sogenannten Riegelbebauung sind nur **Nebenräume zulässig.** Sofern an diesen Häuserfronten aus Gründen der Grundrissgestaltung Teile von Wohn- und Schlafräumen unvermeidbar sind, dürfen diese dort keine notwendigen Fenster besitzen und keine sonstigen Öffnungen, die einen Schalleintritt ermöglichen.

2.7 **Gestaltungsmaßnahmen**
(§9(4) BBauG) in Verbindung mit §4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.1978 (GV NW 1978 S. 545).
SD Satteldach
PD Pultdach

2.8 **Geltungsbereich (§9(7)BBauG)**
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

3.0 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6)BBauG)**
Wasserrechtliche Festsetzungen

3.1 Bachlauf mit Schutzstreifen

3.12 **Straßenverkehr**
K Kreisstraße 4

4.0 —

Anlage 03d zur VO/090/06

3. Änderung
Deckblatt C

344
Planteil 1

Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500
0 m 10 m 20 m 30 m

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte

Lage im Stadtplan:
8476/77

Lüttringhauser Straße

Bebauungsplan 344 Planteil 1

Dieser Plan besteht aus 4 Planteilen